



- ZEICHNERKLEINUNG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 5 BauVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauVO)
 - II** Höchstgrenze, hier z.B. höchstens 2-geschossig
 - 04** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 10 BauVO)
 - 08** Geschossflächenzahl, hier z.B. 0,8 (§ 10 BauVO)
 - o** Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - b** besondere Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVO)
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
 - öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO)
 - Verkehrsraum
 - Grünanlage
 - Spielplatz
 - Versammlungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)
 - Umfesterpflanzung
 - Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauVO)
 - Garagen
 - Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVO) (siehe textliche Festsetzungen)
 - vorgesehene Flurstücksgrenze (unverbindliche Vermerkung)
 - Elektrische Freileitung (Hochspannungsleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)
 - mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
 - hier: Schutzstreifen der Hochspannungsleitung
 - Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
 - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
 - Flächenform der Nutzungsbeibehaltung

Baugewert	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GRF)
Baumassenzahl	Bauweise

Dachform	Dachneigung
- Flächenschem der Nutzungsbeibehaltung**

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- zum Bebauungsplan "Kottenwiesen"
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauVO und BauVO i.d.F. vom 26.11.1966)
- 1.1 Bauweise**
1.1.1 **Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
1.1.2 **Ausnahmen:** Im Sinne von § 4 Abs. 3 BauVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ausnahmen im Sinne von § 21a Abs. 5 BauVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVO zulässig.
- 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung:** (11 bis 21a BauVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Eingezeichneten im Plan.
- 1.2 Bauweise:** (11 bis 21a BauVO)
a = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
b = besondere Bauweise: geschlossen, in Nord-Südrichtung terrassiert, in Ost-Westrichtung von II bis V geschlossen gestaffelt. Anteil der 2-geschossigen Bauweise max. 1/3.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen:** (11 bis 21a BauVO)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Neuterrassierung der Gebäude ist einzuhalten.
Winkelbauten, als gestrichelter Pfeil dargestellt, werden zugelassen.
- 1.4 Nebenanlagen:**
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO nicht zugelassen.
- 1.4.2 Garagen:**
sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauVO) und in den mit Gs und Gs-U bezeichneten Flächen zulässig.
Garagen sind mindestens 1,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.
- 1.5 Bepflanzung an Verkehrsflächen:** (11 bis 21a BauVO)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Bepflanzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6 Sichtflächen:** (11 bis 21a BauVO)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Sichtbehinderung (Nutzung und Bepflanzung) freizuhalten. Straucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.7 Pflanzgebot:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Kinderspielfeld und dem anschließenden Flurstück Lerchenweg 12 zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Bepflanzung soll als flächenhafte Strauch- und Buschpflanzung angelegt werden.
- 2. BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)**
- 2.1 Gebäudehöhen:** (111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
bei Z = II: bergseitig max. 3,50 m
talseitig max. 6,00 m
bei Z = V: max. 15,00 m
Jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
Aufküllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.
- 2.2 Dachform und Dachneigung:** (111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei allen Gebäuden Flachdach.
- 2.3 Äußere Gestaltung:** (111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffällige Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände zu vermeiden.
- 2.4 Garagen und Nebenanlagen:**
sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schutzgegraben ein ähnliches Bauwerk errichtet werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau des bestehenden Gebäude anzupassen.
- 2.5 Einfriedigungen:**
an öffentlichen Straßen und Wegen möglichst als Hecken, hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steininfriedungen, höchstens 1,00 m hoch.
- 2.6 Schutzstreifen unter Hochspannungsleitungen:**
können nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einverständnis der EVS bzw. UAG bebaut werden.

621.40/164
Kottenwiesen
Stadt Ellwangen
Gemarkung Ellwangen - Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN
Kottenwiesen
LAGEPLAN

0 5 10 20 30 40 50 m
MASSSTAB 1 : 500

Planbereich 16.4

Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Ellwangen vom 31. Aug. 1973

Am 24. Aug. 1973
INGENIEURBÜRO GRIMM
7210 ELLWANGEN (JAGST)
Telefon 07146 7241

Stadtplanungsamt
Ellwangen (Jagst)

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BauVO ausgelegt vom 21.5.1973 bis 22.6.1973

Auslegung bekannt gemacht am 11.5.1973 im Mitteilungsblatt Nr. 19

Als Satzung gemäß § 10 BauVO vom Gemeinderat beschlossen am 12.9.1973

Genehmigt gemäß § 11 BauVO von Reg. Präsidium Stuttgart
mit Erlaß vom 13.2.1974, Nr. 13-2210-164 - Ellwangen

Ausgelegt gemäß § 12 BauVO vom 11.3.1974 bis 25.3.1974

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 8.3.1974
im Mitteilungsblatt der Stadt Ellwangen

Rechtsverbindlich ab 8.3.1974

Stadtplanungsamt
Ellwangen (Jagst)

14.7.1974
Baurechtsamt
Unterschiedsamt